

Aktenzeichen:	
Federführung:	StSt II Großprojekte und Investorenservice
Bearbeiter/in:	Herr Aust
Datum:	03.07.2006

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Präsidium	04.09.2006	
Magistrat der Stadt Lampertheim	02.10.2006	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	05.10.2006	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	07.11.2006	
Ausschuss für Familie, Jugend und Senioren		

Betreutes Wohnen / Bebauung Pestalozzischule

Sachdarstellung:

Betreutes Wohnen in Lampertheim

- Wohnraum für die Generation 60+ -

- **Bestands- und Bedarfsanalyse**
- **Standort Pestalozzischule (alt)**

Allgemeines

Die Demographische Entwicklung führt uns sehr deutlich vor Augen, dass die Bevölkerung in der Bundesrepublik immer älter wird. Die durchschnittliche Lebenserwartung beträgt für Männer 79 Jahre und für Frauen 83 Jahre.

Altersstrukturen in % (Stand 2002).

Gesamtbevölkerung 32.000 EW

Altersgruppen	Deutschland	Hessen	LK-Bergstr.	Lampertheim	% Anteil
unter 20 Jahre	20,7	20,36	20,91	20,00	
20-59 Jahre	54,94	55,76	54,87	55,00	
60-64 Jahre	6,86	6,64	6,85	6,70	
65-69 Jahre	5,62	5,37	5,71	5,80	
70-74 Jahre	4,34	4,18	4,35	4,80	
75-79 Jahre	3,46	3,53	3,46	3,80	
über 80 Jahre	4,08	4,17	3,84	3,70	18,10%

In der demographischen Entwicklung wird der Anteil der über 60-jährigen von derzeit 25% bis zum Jahr 2050 auf über ein Drittel (37%) ansteigen. Somit werden auch die benötigten Betreuungsangebote und die Pflegeplätze deutlich ansteigen.

Grundsätzlich ist festzustellen dass sich die demographische Entwicklung in Lampertheim analog der in der Bundesrepublik entwickelt.

Es ist Aufgabe der Stadtentwicklung, für die Menschen ab 60+ entsprechend Ihren Wünschen Wohnformen als Daseinsvorsorge zu fördern, damit Sie so lang wie möglich in Ihrer gewohnten Umgebung verbleiben können.

Als Wohnformen für die Altersgruppe 60+ werden definiert:

Altenpflegeheim

In der Öffentlichkeit wird zwar noch von Altenheimen gesprochen, gemäß Pflegeversicherungsgesetz heißen sie jedoch heute Altenpflegeheime, in denen Pflegebedürftige rund um die Uhr versorgt werden. Die Personen, die heute in ein Altenpflegeheim einziehen, wurden in der Regel in eine der drei Pflegestufen der Pflegeversicherung eingruppiert und sind somit per Gesetz pflegebedürftig. Damit erhalten sie seitens der Pflegekassen finanzielle Zuschüsse für die stationäre Pflege. Es gibt aber auch Heimbewohner, die in keine Pflegestufe im Sinne des Gesetzes eingruppiert sind.

Das mittlere Eintrittsalter in ein Pflegeheim liegt zwischenzeitlich bei 83 Jahren. Das Durchschnittsalter der Heimbewohner liegt über 85 Jahre. Der Frauenanteil beträgt über 80%

Altenheim

Das sogenannte Altenheim ist eine Einrichtung, die immer weniger anzutreffen ist. Denn in Altenheime zogen früher auch Menschen, die zwar nicht pflegebedürftig, aber z.B. nicht mehr in der Lage waren, ihren Haushalt selbständig zu führen. Wer heute körperlich rüstig ist, aber Probleme bei der Haushaltsführung hat, bleibt in der Regel zu Hause und besorgt sich einen Pflegedienst, der auch haus-wirtschaftliche Verrichtungen anbietet. Der Grundsatz des Pflegeversicherungs-gesetzes „**ambulant vor stationär**“ besagt, dass ambulante Pflege so lange zu Hause aufrecht erhalten werden soll, bis sie nicht mehr leistbar ist. Erst dann erfolgt - nach Feststellung der Heimpflegebedürftigkeit durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherungen - eine Aufnahme in ein Altenpflegeheim. Es gibt zwar noch Altenheime und Altenheimplätze, die zusehends von den Anlagen des sogenannten „Betreuten Wohnens“ ergänzt oder abgelöst werden.

Betreutes Wohnen

Betreutes Wohnen zeichnet sich durch folgende Kriterien aus:

- Abgeschlossene Wohnungen bzw. Appartements in einem Gebäude, die das eigenständige und selbstbestimmte Nutzen der Räume vorsieht, eigene Küche, Bad/WC, eigene Wohnungstür, Klingel, Namensschild und Briefkasten zur Sicherung der Privatsphäre.
- Wohnungen sind baulich-technisch so ausgestattet, dass sie den Bewohnern auch im Fall altersbedingter eingeschränkter Beweglichkeit das weitgehend selbstständige Führen des Haushaltes ermöglichen (barrierefreie Ebenen, behindertengerechte Sanitäreinbauten usw.
- Der Anbieter/Vermieter stellt eine Basisversorgung sicher, die obligatorisch als unverzichtbarer Bestandteil der Leistung verfügbar ist; zentrales Foyer mit Sicherheitsfunktion gegenüber der Außenwelt, Anwesenheit bzw. Verfügbarkeit einer Betreuungsperson als Ansprechpartner.
- Räumlichkeiten außerhalb der Individualwohnungen, deren Nutzung der Kommunikation und sozialen Kontaktpflege der Bewohner dient. Betreutes Wohnen ist nicht nur eine Strategie gegen Krankheitsbedingte Hilfebedürftigkeit, sondern auch gegen die Furcht vor sozialer Isolation.
Ein großzügiges Foyer mit attraktiven Sitzecken und mobilen Raumteilern, die sowohl separate Rückzugsflächen bieten als auch kommunikativ zusammengefasst werden können (z.B. bei Veranstaltungen, die auch für die Allgemeinheit zugänglich sind) sind nützlicher als ein abgelegenes Fernsehzimmer und eine anderswo platzierte Bibliothek.

- Die technische Wartung und Pflege der Wohnanlage wird über die Mietnebenkosten abgerechnet. Haustechnische Hilfe für den Individualbewohner kann im Rahmen eines Geringfügigkeits-Kontingents darin eingeschlossen sein.
- Alle Bewohner werden obligatorisch in das 24-Stunden-Notrufsystem eingebunden. Egal ob telefongestütztes oder eigenes Kabelsystem, wenn Betreutes Wohnen als Heimvermeidungsstrategie fungieren soll, gehört die schnelle Hilfe bei Schlaganfall oder anderen gesundheitlichen Extremsituationen zum Standarderfordernis vom Betreuten Wohnen.
- Auch das Vermitteln und Organisieren von Hol- und Bringendiensten gehört in dieses Aufgabenfeld der Basisleistungen
- Hauswirtschaftliche Leistungen wie Wohnungsreinigung, Wäschereinigung, Fensterputzen, Essensversorgung und Einkaufen sind die wichtigsten individuell abrufbaren Wahlleistungen.
- Kernbereich der Bewohner-individuell vorgehaltenen Leistungen bilden die Pflegeleistungen, die entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen dem Bewohner als individuellem Anspruchssteller vergütet werden (Pflegeversicherungsgesetz). Diese Leistungen werden vom Betreiber der Wohnanlage vorgehalten und im Bedarfsfall erbracht.

In der Verzahnung von Wohnfunktion, Basis-Service und Individual-Service liegt das entscheidende Wesenselement des Betreuten Wohnens.

Zielgruppe für Betreutes Wohnen:

- Bewohner der Stadt Lampertheim
- Personengruppen 60+
- Kalkulierte Mietpreise für ein 55qm Einpersonen - Appartement liegen bei ca. 750€ inkl. Nebenkosten und Betreuungspauschale
- Diese Wohnkosten bedingen ein Nettoeinkommen pro Bewohner von mind. 1.250€ im Monat für Alleinstehende

Bestand in Lampertheim

Die Stadt Lampertheim verfügt über :

- Altenpflegeheim Maria Verkündigung mit 120 Appt.
- Altenpflegeheim „Bonhoeffer-Haus“ mit 81 Appt.
- Betreutes Wohnen im Altenwohnheim „Dieselstr.“ mit 32 Appt.
- Betreutes Wohnen „Neue Schulstrasse Nr.68“ mit 50 Appt.

Bedarfprognose für Lampertheim

Altenpflegeplätze

Aufgrund langjähriger Erfahrungen liegen für den Bedarf von Heimplätzen relativ gesicherte Richtgrößen vor.

Im Regelfall gilt ein Bestand an stationären Heim- bzw. Pflegeplätzen als ausreichend, wenn er ca. 5.5% der über 65-jährigen Bevölkerung entspricht.

Für Lampertheim weist die Statistik 5.792 Personen (= 18,1% von 32.000 EW) aus, das sind bei 5.5% aufgerundet **319 Altenpflegeplätze**.

Somit wäre ein Fehlbestand von 118 Pflegeplätzen gegenüber dem Bestand gegeben.

Das Land Hessen legt jedoch nur einen Schlüssel von 2,5% zugrunde. Dieser geringe Prozentsatz dürfte jedoch gegenüber dem tatsächlichen Bedarf zu gering sein. Daraus ergäbe sich für Lampertheim ein Bedarf von 145 Pflegeplätze. Da in Lampertheim zum gegenwärtigen Zeitpunkt schon 201 Pflegeplätze (3,5%) vorgehalten werden und kein Leerstand vorhanden ist, wird deutlich dass der in Hessen angenommene % -Satz zu gering ist.

Tabellarische Übersicht:

Ort	Bd-Plan Hessen	Bd-Plan Baden Würt.	Allg. Literatur
Lampertheim	2,5% = 145 Pl.		5,5% = 319Pl.

Betreutes Wohnen

Im Gegensatz zu den Richtgrößen, die für die Berechnung des Heimplatz-Bedarfs vorliegen, gibt es noch keine vergleichbaren Abschätzungswerte für altengerechte Wohnangebote mit flankierenden Dienstleistungsangeboten, wie es das „Betreute Wohnen“ darstellt.

Fallbefragungen (z.B. bei Nutzern neuer Wohnprojekte, die die Konzeption „Service-Wohnen“ umsetzen) und erste kommunale Erfahrungen in diesem Bereich lassen als realistisch erscheinen, von einer Nachfrage auszugehen, die quantitativ etwas oberhalb derer nach Pflegeplätzen liegt.

In diesem Zusammenhang wird auch oft die Richtgröße „10%“ der über 70-jährigen Bevölkerung genannt (für Lampertheim wären das **394 Pers.**).

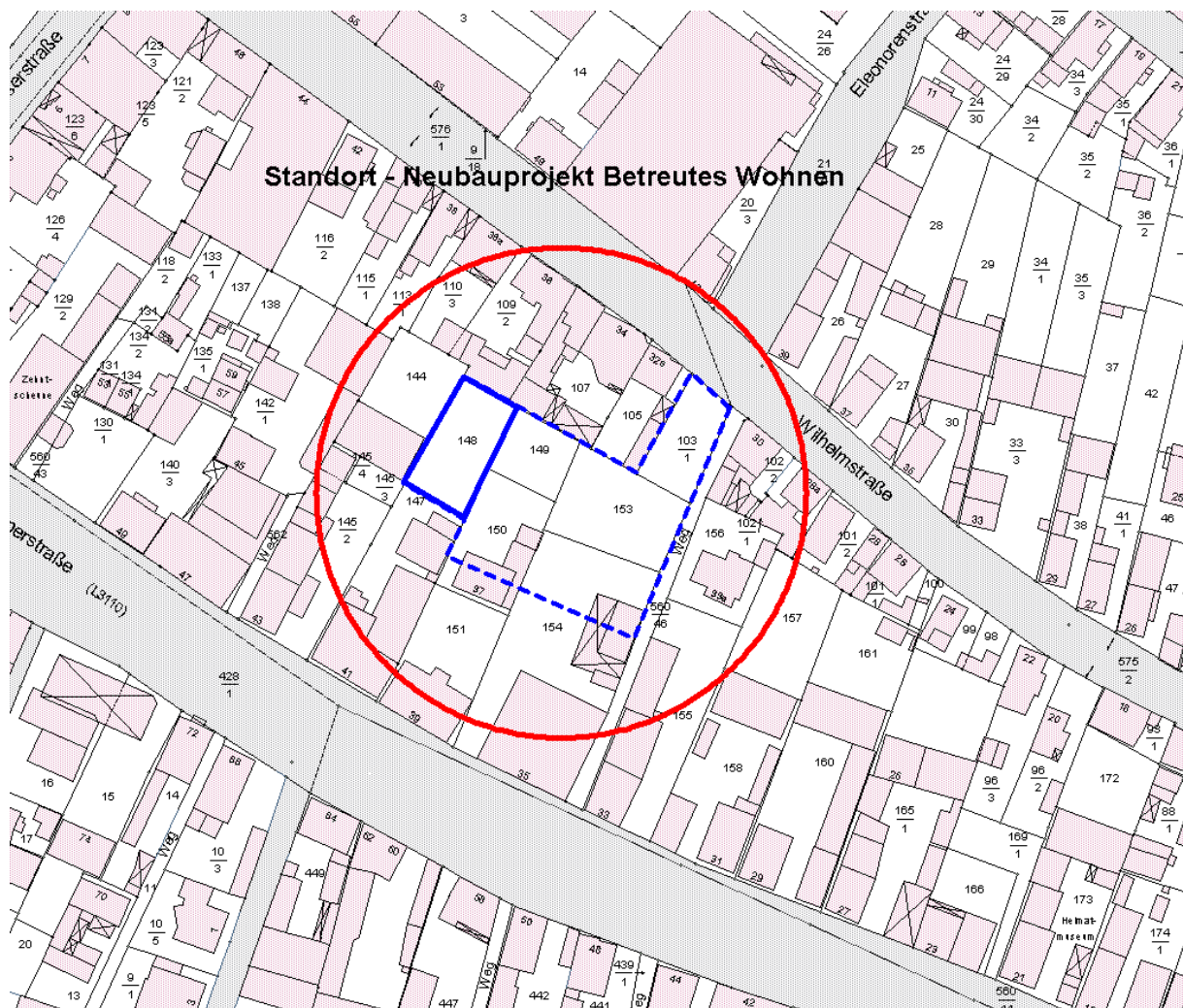
Die Landesaltenpläne der meisten deutschen Bundesländer hantieren für das betreute Wohnen mit einer Orientierungsmarge zwischen 3 – 4% der über 60-jährigen (umgerechnet auf Lampertheim wären das **174 – 232 Pers.**)

Aus der bundesweiten Bestandsdichte des Jahres 2000 liegt ein Wert von 1,6% der über 65-jährigen vor. Das wären für Lampertheim hochgerechnet **93 Pers.**)

Vorhanden sind als „Betreute Wohnform“ derzeit 82 Plätze.

Lageplan: Alte Pestalozzischule

Projekt: Betreutes Wohnen



Mögliche Formen der Bebauung auf dem Pestalozzischulgelände

Auf dem Gelände des alten Schulhofes mit seiner verfügbaren Fläche von ca. 2.300qm und dem Zukauf eines benachbarten Grundstückes von ca. 600qm könnte eine Wohnanlage mit max. 50 Pflegeplätzen und ca. 15 WE – Betreutes Wohnen erstellt werden.

Diese Einheit stellt die unterste Grenze zum Betrieb einer wirtschaftlichen Einheit dar. Sinnvolle Größenordnungen bewegen sich um die 100 Pflegeplätze mit einem weiteren Anteil an App. für betreutes Wohnen.

Die Höhenentwicklung der baul. Anlage beträgt bei dem angenommenen Volumen drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Anlieferung erfolgt über die Wilhelmstrasse; der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Der Stellplatzbedarf wird auf ca. 15 – 20 St.pl. geschätzt.

Vor- und Nachteile des Grundstücks Pestalozzischule:

Vorteile:

- Sehr zentrale Innenstadtlage
- Infrastrukturanlagen sind auf kürzesten Wege zu Fuß erreichbar
- Gute Erschließung über die Wilhelmstrasse möglich (Nordlage)
- Ruhige attraktive Wohnlage

Nachteile:

- Grundstücksgröße an der untersten Grenze für eine betriebswirtschaftliche Betriebsweise

Betreiberformen

Für das Investment sind folgende Betreiberformen denkbar:

- Verbundeinrichtung, Pflege- und Betreutes- bzw. Service-Wohnen.
Hierunter ist eine kombinierte Wohnanlage aus einer Altenpflegestation mit zusätzlichen Eigentumswohnungen zu verstehen. Als unterste wirtschaftliche Größe für die Pflegestation sind ca. 50 Pers. zu nennen. Die Pflegeleistungen werden durch eine ortsansässige Dienstleister oder durch sonst. Organisation sichergestellt. Die Anlage wird durch einen priv. Investor errichtet.
- Bau der Anlage durch einen priv. Investor – Betrieb durch einen Sozialträger (wie z.B. Caritas, Diakonie oder andere)
- Reine Eigentumswohnanlage ausschließlich für Betr. Wohnen mit minimaler Versorgung durch externe Sozialeinrichtung

Zusammenfassung:

Die Lage des Grundstücks ist für die zukünftige Bebauung mit einer Pflege- und Servicewohnen Einrichtung prädestiniert. Insbesondere die Innenstadtlage und die kurzen Wege sprechen für dieses Grundstück. Von der Betreiberform sind verschiedene Formen denkbar, wobei eine Kombination aus Pflegestation und betreutem Wohnen

sehr geeignet erscheint. Aufgrund der Analyse besteht in Lampertheim für eine solche Einrichtung Bedarf.

Lampertheim, den 26.06.06
Großprojekte und Investorenservice

Siegfried Aust (Bauoberrat)

gesehen: Dr. Vonderheid

Als Referenzobjekte wurden verschiedene bestehende Anlagen besichtigt und mit den Betreibern Fachgespräche geführt:

Lanzgarten in Mannheim

- Priv. Investorenmodell (Diringer & Scheidel) mit Betreiberfirma (avendi Senioren Service GmbH)

- Haus Meerfeldstr. 60 Pflegeplätze (36 Einzelzimmer, 12 Doppelzimmer)
- Eigentumswohnungen von 62qm bis 124qm
-

Parkstrasse in Ketsch

- Priv. Investorenmodell (Diringer & Scheidel) mit Betreiberfirma (avendi Senioren Service GmbH)
- 90 Pflegeplätze, 15 altengerechte Wohnungen

Haus Rheinaue in Gernsheim

- Priv. Investorenmodell (Pflege- und Therapiezentrum Riedstadt GmbH)
- 82 Pflegeplätze
- 19 Wohnungen für betreutes Wohnen
- 26 Pflegeplätze für Demenzkranke

Florstädter AWO-Pflegeheim

- Pflegeheimkonzept als PPP-Projekt mit der Public Consult-Berlin
- 65 Pflegeplätze
- Betreiber AWO

Heppenheim, Seniorenzentrum Haus Johannes

- Priv. Investor oder Kommune
- 154 Pflegeplätze
- Betreiber Hessischer Diakonieverein

Brühl, Betreutes Wohnen

- Investor FWD- Hausbau (Dossenheim)
- Betreutes Wohnen
- Betreiber FA. Tribskorn GmbH
- 46 barrierefreie 2-3 Zimmerwohnungen von 46 – 81qm Größe.
-

Literatur u.a.:

- Strategische Marktforschung /Koch &Partner)
- Seniorplace (Rund um die Pflegestufen)
- Demoskopie Allensbach (Alt werden im 21. Jahrhundert)
- Betreuungsstelle der Stadt Frankfurt
- Fokus-Finzen (Checkliste für Investoren)
- BAGSO – Checkliste – Betreutes Wohnen
- Bundesministerium – Erfolgsfaktor Familie
- Hessisches Sozialministerium – Betreutes Wohnen